

Fractie CDA
t.a.v. de heer P. Sijben

Weert, 7 mei 2025

Onderwerp: Beantwoording vragen Commissie RE 7-5-2025, agendapunt 8, Horne Kwartier
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2110810 / 2904091

Geachte heer Sijben,

Naar aanleiding van uw vragen voor de commissie R&E d.d. 7 mei 2025 treft u onderstand de beantwoording van uw vragen aan.

Vraag 1

1.

De raad heeft op 13 november 2018 de intentie-overeenkomst herbestemming Horne Quartier en De Lichtenberg behandeld. Daarin staat: *Overwegende dat (...) Novaform Vastgoedontwikkelaars de onvoorwaardelijke toestemming heeft van Stichting HQ Weert en derhalve gemachtigd is tot het maken van (financiële) afspraken over de ontwikkeling;*

In de nu voorliggende anterieure overeenkomst Horne Kwartier is de contractpartij *Stichting HQ Weert, ten dezen behorend vennoot van HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V.*

- Verklaring voor de verandering?
- Nieuw ten opzichte van de rechtspersoonconstructie die in 2016 de KMS van de gemeente heeft gekocht is Horne Quartier II C.V. Verklaring?

1. Er is geen sprake van een verandering. Stichting HQ Weert is en was contractpartij. Novaform Vastgoedontwikkelaars waren slechts gemachtigd financiële afspraken te maken voor Stichting HQ Weert.
2. Als gevolg van wijzigingen in de fiscale wetgeving ten aanzien van CV structuren (Wet Fiscaal kwalificatiebeleid rechtsvormen (Wet FRK)) die per 1-1-2025 is ingegaan, heeft Stichting HQ Weert een fiscale structuurwijziging moeten doorvoeren waarbij Horne Quartier II CV is ontstaan. De Stichting HQ Weert was en is 100% juridisch eigenaar van het hele gebied. Stichting HQ Weert is en blijft contractpartij en er verandert derhalve niets.

Vraag 2

2.

Overweging m in de overeenkomst: *Exploitant voornemens is om haar rechten en plichten gedeeltelijk over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw B.V.,*

- Welke reden(en) kan/kunnen er zijn voor de overdracht? Volgens artikel 16 van de overeenkomst gaat het niet om een overdracht aan een uitvoerende partij, maar aan een rechtsopvolger. Ik weet niet of en hoe dit relevant kan zijn.
- Welk deel wel en welk deel niet?
- Splitsing tussen woningbouw en infrastructuur / openbaar gebied?
- Waarom blijft De Lichtenberg buiten de (eventuele) overdracht?

1. De exploitant heeft sinds de start van de gebiedsvisie samengewerkt met Novaform Vastgoedontwikkeling. Novaform Vastgoedontwikkelaars is net als Van de Klok Nieuwbouw B.V. een dochtermaatschappij en onderdeel van KlokGroep B.V. Vorig jaar is Novaform juridisch gefuseerd met Van de Klok Nieuwbouw B.V., vandaar dat de rechtsopvolger Van de Klok Nieuwbouw wordt. Voor de bouw en realisatie van het nieuwbouwgedeelte is beoogd dat dat door de Van de Klok Nieuwbouw BV gerealiseerd wordt. Het heeft in dat geval ook de voorkeur om rechten en plichten geheel over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw BV, zodat zij het volledige risico van de ontwikkeling dragen.
2. De Gemeente geeft de voorkeur aan 1 contractpartij voor ontwikkeling van de voormalige Van Hornekazerne in verband duidelijkheid over verantwoordelijkheden en garanties. Het ligt potentieel voor de hand dat de bouwer/ontwikkelaar als professionele marktpartij van het grootste deel van het perceel (nieuwbouwdeel) dan deze rol als contractpartij geheel zal overnemen. Zij zullen dan de anterieure overeenkomst met alle garanties en verplichtingen overnemen, met uitzondering van De Lichtenberg. Het monumentale deel (HK2) zal na verbouwing eigendom blijven van Stichting HQ Weert die de eigendommen in het monumentale deel (betaalbare en sociale appartementen en maatschappelijk vastgoed) blijft verhuren. Stichting HQ Weert blijft dus een Stichting met verhuurd monumentaal vastgoed. Van de Klok Nieuwbouw BV en Stichting HQ Weert maken dan onderling afspraken over HK2 die hierbij aansluiten.
3. Nee. Enkel splitsing terrein voormalige Van Hornekazerne en terrein De Lichtenberg.
4. De Lichtenberg en het bijbehorende aan te leggen park blijven buiten de overdracht omdat dit geen nieuwbouwontwikkeling betreft. De werkzaamheden worden onder regie van Stichting HQ Weert reeds uitgevoerd en afgerond voordat de daadwerkelijke ontwikkeling van het voormalige Kazerneterrein begint. Dit deel zal na gereed komen restauratie en aanleg park volgens de afspraken in de overeenkomst, worden overgedragen door Stichting HQ Weert aan een in oprichting zijnde Algemeen nut beogende instelling, die dan het beheer en de exploitatie overnemen. Stichting HQ Weert gaat ervan uit dit te realiseren begin 2026.

Vraag 3

3.

In 2015 is de waarde van de KMS bij de toen (en nu nog) geldende bestemming en inclusief het vijfjarig huurcontract met COA bepaald op 5,9 miljoen euro.

- Kan met de toen gebruikte taxatiemethode een ruwe schatting worden gemaakt van de waarde indien de gemeenteraad met een wijziging van het omgevingsplan de realisering van het bij de overeenkomst horende woningbouwprogramma en stedenbouwkundig plan mogelijk maakt?

Nee, die methode kunnen we nu niet zomaar toepassen voor een ruwe schatting. De gemeente is geen eigenaar van de grond en draagt, noch droeg de afgelopen jaren, de risico's daarvoor. Er is voor de gemeente dan ook geen aanleiding of noodzaak om de grond te laten taxeren tegen de (nieuwe) beoogde functies.

Algemeen: Grond die een woonfunctie heeft zal bij taxatie een hogere waarde toegekend krijgen dan dezelfde grond met een maatschappelijke bestemming. Om tot realisatie binnen deze hogere waarde te komen moet HQ overigens aanzienlijke kosten maken. Uiteindelijk gaat het om de totale exploitatie van kosten en opbrengsten.

Vraag 4

4.

Bij de verkoop van de KMS aan de gemeente door het Rijksvastgoedbedrijf is bepaald dat het Rijksvastgoedbedrijf een vergoeding krijgt indien de KMS binnen tien jaar na de verkoop, dat is tot februari-maart 2026, door een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan, zoals nu aan de orde is, een hogere waarde krijgt.

- Waarom is hierover in de overeenkomst niets opgenomen?

Die periode is verstreken tegen de tijd dat de gemeenteraad een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan wordt voorgelegd, althans op het moment dat tot realisatie kan worden overgegaan.

Vraag 5

5.

Artikel 2.4 van de overeenkomst geeft de gemeente de mogelijkheid om met een wijziging van het omgevingsplan het aantal woningen van 689 te verminderen., indien de exploitant een deel van de geplande woningen niet bouwt.

- Als dat gebeurt, heeft de exploitant of diens rechtsopvolger dan recht op nadeelcompensatie (planschade)?

Nee.

Vraag 6

6.

Artikel 5.4 van de overeenkomst: *Exploitant heeft het thema 'zorg' ingevuld door een medisch cluster (met o.a. psycholoog, voedingsconsulente, verloskundige, diëtiste, fysiotherapeut, osteopaat, overgangsconsulente) in de monumentale gebouwen 1, 2, 11 en 12 (HK2). Exploitant tracht het medisch cluster met huisartsen en een apotheek uit te breiden.*

- Gevaar van "wegtrekken" van deze functies van elders?

Dit is onderzocht en blijkt niet aan de orde. Er is juist een tekort aan plekken waar medisch gerelateerde partijen zich kunnen vestigen en is dit juist een gewenste uitbreiding. De vraag naar dergelijke partijen is groter dan het aanbod. Overigens zijn de bedoelde organisaties nu al grotendeels gevestigd op de locatie Kazernelaan.

Vraag 7 (deel 1)

7.

Artikel 5.2, toekomstige exploitatie gebied De Lichtenberg door een rechtsopvolgend exploitant, en artikel 5.8, inspanningsverplichting voor de exploitant om de sportverenigingen op De Lichtenberg te behouden.

- De rechtsopvolgend exploitant krijgt de zeggenschap over het gebied De Lichtenberg Hoe verhoudt de inspanningsverplichting van de huidige exploitant zich daarmee?

De bedoelde inspanningsverplichting berust in beginsel op Exploitant en is en blijft daarvoor aanspreekbaar. Indien Exploitant zijn positie overdraagt aan een derde, dan blijft Exploitant

aanspreekbaar, tenzij hij de inspanningsverplichting ook expliciet heeft overgedragen aan die derde.

Vraag 7, deel 2

Volgens de bijlage Fasering c.q. realisatieplanning wordt ontwikkeld HK2, "het (monumentale) kazernecoluster", gerealiseerd in de periode 2024-2033.

- 2024?
 - Uitvoering van dit deel ver naar voren schuiven? Of wordt voorzien dat gebouwen in dit planveld nog lang in gebruik zullen zijn voor opvang van vluchtelingen?
1. 2024, omdat dit in 2024 al in gang gezet is. Het Kinderdagverblijf is gerestaureerd en in gebruik genomen het afgelopen jaar. Daarmee is de transformatie van HK2 gestart.
 2. De fasering van HK2 is wat ruimer opgenomen. Renovatie van monumentale gebouwen is kostbaar en deels afhankelijk van beschikbare subsidies. Dit geeft de gelegenheid om kosten en opbrengsten in balans te brengen en in te springen op beschikbare financieringen, om de haalbaarheid van het totale plan te borgen. Bijgaand voordeel is dat de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen nog voortgezet kan worden zolang als daar nog behoefte aan is.

Vraag 8

8.

Artikel 9.3, meerdere zekerheidstelling door garantstelling.

- Wat is dit anders of meer dan de verplichte bankgarantie? Welke vorm krijgt deze meerdere zekerheidstelling?

Dit betekent dat de aan stichting HQ verbonden bedrijven, zoals genoemd in artikel 9.3, zich garantstellen voor de nakoming van de verplichtingen die door de stichting worden aangegaan uit hoofde van de anterieure overeenkomst. Naast de overeengekomen bankgarantie is de hiervoor genoemde garantie een extra bedongen zekerheidsstelling.

Vraag 9

9.

Artikel 10.2, vergoeding gemeentelijke plankosten ad € 650.000.

- Onderbouwing van dit bedrag?

Op basis van de Omgevingswet is de gemeente bij kostenverhaalplichtige activiteiten (zoals het faciliteren van de ruimtelijke ontwikkeling zoals beoogd door de stichting HQ) verplicht om de ambtelijk gemaakte en te maken kosten te verhalen op initiatiefnemers, voor zover die kosten niet anders zijn geborgd (zoals bijvoorbeeld het geval is bij leges ten behoeve van de behandeling van een omgevingsvergunning). Hiervoor is door het ministerie een rekenmodel beschikbaar, de zogenoemde plankostenscan. Op basis van een vragenlijst en het invullen van projectspecifieke informatie in de plankostenscan worden de plankosten berekend. Omdat het een faciliterend project betreft, waarbij de ontwikkelaar zelf een groot deel van de werkzaamheden verricht, worden de plankosten daarop gecorrigeerd. Op basis van een interne inventarisatie is daarvoor per product en activiteit het benodigde aantal werkuren ingeschat en vermenigvuldigd met het betreffende uurtarief. Dit heeft geresulteerd in het bedrag van € 650.000,-.

Vraag 10

10.

Raadsvoorstel: *Dit geeft ons de mogelijkheid om het Omgevingsplan nog voor het einde van het jaar ter inzage te leggen, waardoor het mogelijk is om gebruik te maken van de oude systematiek, een TAM-IMRO plan.*

Wat is het belang van de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de TAM-IMRO-systematiek?

Het is de techniek waarmee het omgevingsplan gemaakt wordt. De voornaamste reden is dat we nu op dit moment nog geen plannen met de nieuwe techniek kunnen publiceren omdat we nog onvoldoende basis hebben om met de nieuwe systematiek te werken. We willen hierdoor echter geen vertraging oplopen. Tot 31-12-2025 kan het nog op 'de oude vertrouwde manier' met de oude techniek, zoals dat ook ging voordat de omgevingswet in werking trad. Daar maken we dus graag gebruik van. Dit is bij gemeente voor het publiceren van het plan bovendien bekend en beproefd en daarmee is de kans kleiner dat onwetendheid/fouten zorgt voor bezwaren en beroepen. Dat voorkomt dus onnodige extra risico's en zorgt dat we tempo kunnen blijven maken.

Vraag 11

11.

Kan het gehele dossier ter inzage worden gelegd?

Het gehele dossier is de anterieure overeenkomst en onderliggende stukken. Dit ligt nu voor en hebt u reeds ontvangen voor behandeling van de commissie en raad.

Met vriendelijke groet,



Selma van Mensvoort

